

ROSENBERG
VAN LEUSDEN
MAKELAARS

PRINS HENDRIKLAAN 44
3583 EN UTRECHT
030 210 04 01

ABSTEDERDIJK 87 UTRECHT





ADRES

ABSTEDERDIJK 87 TE UTRECHT

VRAAGPRIJS

€650.000,00 K.K.

WOONOPPERVLAKTE

CIRCA 83M²

INHOUD

CIRCA 333M³

BOUWJAAR

1912

AANVAARDING

IN OVERLEG



OMSCHRIJVING

*** FOR ENGLISH SEE BELOW ***

Charmant en karaktervol wonen aan de Abstederdijk – Uniek vooroorlogs hoekhuis met royale tuin op het Zuidoosten

Deze sfeervolle woning aan de Abstederdijk biedt u het beste van karakteristiek wonen op een toplocatie in Utrecht. Dit charmante vooroorlogse hoekhuis ademt nog de originele sfeer van de jaren '30, met diverse authentieke details zoals hoge plafonds, originele deuren, fraaie schouw en karakteristieke raamkozijnen.

Binnen wacht u een keurig onderhouden leefruimte met een praktische indeling. De lichte woonkamer geeft toegang tot de grote, zonnige tuin – perfect om te ontspannen of te tuinieren! De tuin is royaal en biedt volledige privacy, en met de ligging op het zuidoosten geniet u hier volop van de zon, mét een handige achterom.

Op de bovenverdieping zijn drie ruime slaapkamers, elk met hun eigen karakter en charme, ideaal voor gezinnen, thuiswerkplekken of een logeerkamer.

Kom snel een kijkje nemen en ervaar de rust, ruimte en authentieke sfeer van dit bijzondere huis op een perfecte locatie, dichtbij het bruisende stadscentrum én alle faciliteiten.

Vandaag de dag is de Abstederdijk een charmante straat die een mix biedt van oude en nieuwe bebouwing. De buurt staat bekend om zijn rust en groene omgeving, met het nabijgelegen Park Lepelenburg en de oevers van de singels die mogelijkheden bieden voor recreatie. Veel huizen langs de Abstederdijk zijn karakteristieke oude panden, en het gebied trekt vaak mensen aan die geïnteresseerd zijn in historische architectuur en rustige woonwijken dichtbij het stadscentrum.

De indeling is als volgt:
Begane grond:



Entree/hal, woonkamer met houten vloer, originele schouw en mooie hoge plafonds, vanuit de woonkamer is toegang tot de keurige keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, vanuit de keuken is er toegang tot een halletje met toilet en aan de achterzijde een ruime berging met wasmachine aansluiting en C.V.-installatie, vanuit de woonkamer en keuken is er toegang tot de ca. 16 meter diepe achtertuin met achterom.

1e Verdieping:

Ruime overloop, twee slaapkamers en daar tussen de keurige badkamer met ligbad/douche, 2e toilet en wastafel, trapopgang naar

2e Verdieping:

Hier bevindt zich de derde slaapkamer met veel bergruimte

De belangrijkste afmetingen zijn:

woonkamer: 689 x 326

keuken: 342 x 206

berging: 288 x 206

slaapkamer: 421 x 281

slaapkamer: 259 x 204

badkamer: 210 x 172

slaapkamer: 425 x 491/443

tuin: 1590 x 423/200

Bijzonderheden:

- Goed onderhouden
- Oplevering kan eventueel spoedig

Brochure aanvragen:

Een uitgebreide brochure, inclusief plattegronden, NVM vragenlijst en lijst van roerende zaken, kunt u telefonisch of per mail bij ons aanvragen.

Aankoopmakelaar inschakelen:

Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.

*** ENGLISH VERSION ***

Charming and characterful living on the Abstederdijk - Unique pre-war corner house with spacious garden on the Southeast



This attractive home on the Abstederdijk offers you the best of characteristic living in a prime location in Utrecht. This charming pre-war corner house still exudes the original atmosphere of the 1930s, with various authentic details such as high ceilings, original doors, beautiful fireplace and characteristic window frames.

Inside, a well-maintained living space with a practical layout awaits you. The bright living room gives access to the large, sunny garden - perfect for relaxing or gardening! The garden is spacious and offers complete privacy, and with its south-east orientation you can fully enjoy the sun, with a handy back entrance.

Upstairs there are three spacious bedrooms, each with their own character and charm, ideal for families, home offices or a guest room.

Come take a quick look and experience the peace, space and authentic atmosphere of this special house in a perfect location, close to the bustling city center and all facilities.

Today, the Abstederdijk is a charming street that offers a mix of old and new buildings. The neighborhood is known for its tranquility and green surroundings, with the nearby Lepelenburg Park and the banks of the canals offering opportunities for recreation. Many houses along the Abstederdijk are characteristic old buildings, and the area often attracts people interested in historic architecture and quiet residential areas close to the city center.

The layout is as follows:

Ground floor:

Entrance/hall, living room with wooden floor, original fireplace and beautiful high ceilings, from the living room there is access to the neat kitchen with various built-in appliances, from the kitchen there is access to a hall with toilet and at the rear a large storage room with washing machine connection and central heating system, from the living room and kitchen there is access to the approximately 16 meter deep backyard with rear entrance.

1st Floor:

Spacious landing, two bedrooms and in between the neat bathroom with bath/shower, 2nd toilet and sink, stairs to

2nd Floor:

Here is the third bedroom with plenty of storage space

The most important dimensions are:



living room: 689 x 326

kitchen: 342 x 206

storage: 288 x 206

bedroom: 421 x 281

bedroom: 259 x 204

bathroom: 210 x 172

bedroom: 425 x 491/443

garden: 1590 x 423/200

Details:

- Well maintained

- Delivery may be possible soon

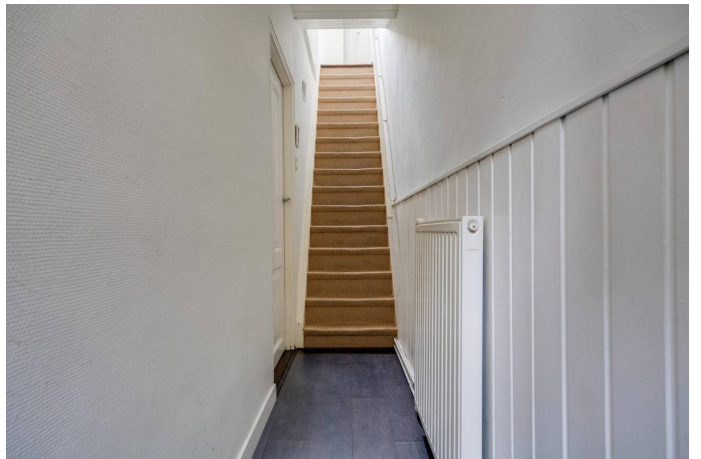
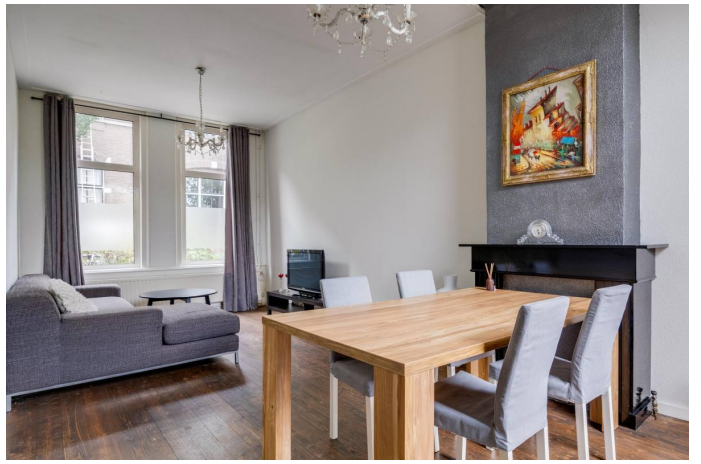
Request brochure:

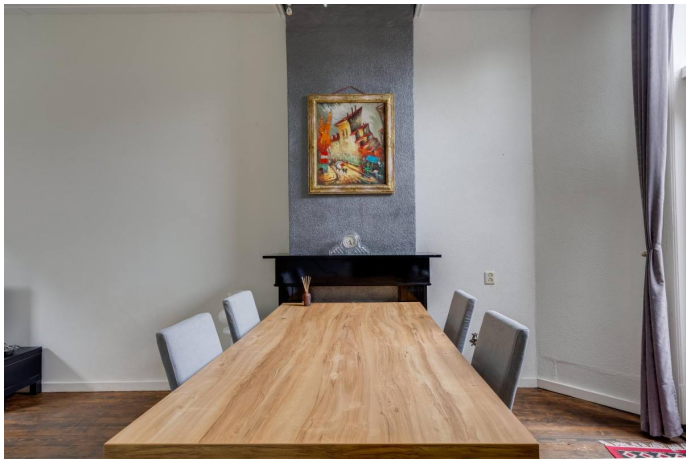
An extensive brochure, including floor plans, NVM questionnaire and list of movable property, can be requested from us by telephone or e-mail.

Enable purchase broker:

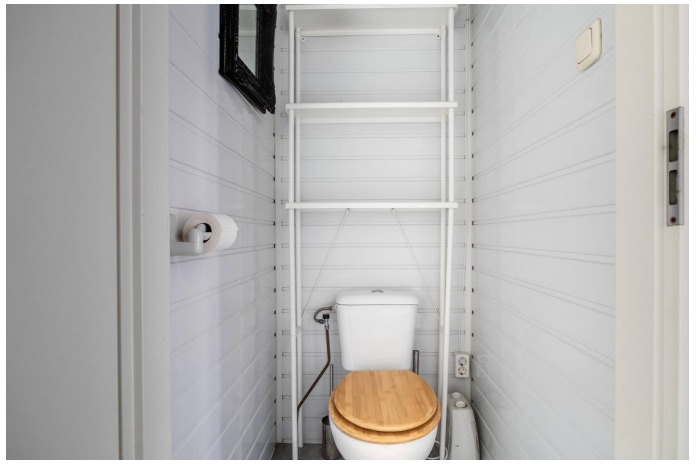
Your NVM purchase broker stands up for your interests and saves you time, money and worries.

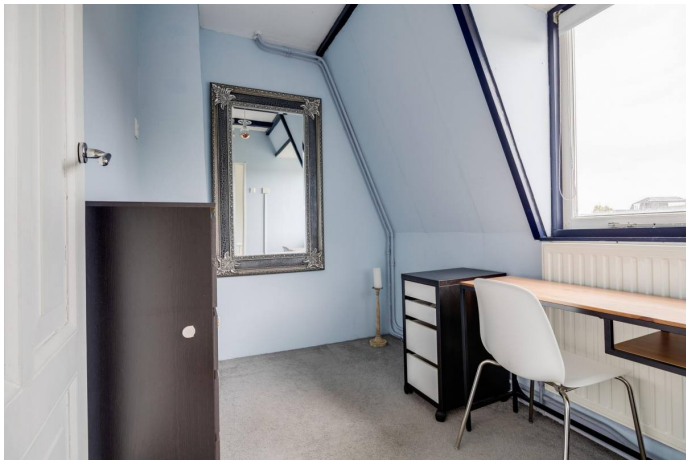
You can find addresses of fellow NVM purchase brokers in Utrecht on Funda.













aankoopmakelaar!



Zoek je een huis? Je krijgt méér voor elkaar met een NVM-makelaar. Hij heeft namelijk een goed overzicht van de lokale woningmarkt en weet als geen ander welke huizen er op de markt komen. Daarnaast heeft hij meer kennis van belangrijke bouwkundige en juridische zaken. Moeilijke aktes, notulen en contracten; hij regelt het allemaal voor je. En ook in het onderhandelen, is hij zeer bevoegen. Dat geeft een heel goed gevoel, want zo ben je zeker van de beste prijs voor je droomhuis.

Je krijgt méér voor elkaar met een NVM-makelaar!



Rosenberg Van Leusden Makelaars werkt mee aan morgen
En steunt wetenschappelijk kankeronderzoek

iedereen verdient een morgen



Ondernemen tegen kanker als KWF Zakenvriend

Velen van ons kennen persoonlijk mensen die ziek zijn en tegen kanker vechten. Een familielid, een goede vriend, een collega of die aardige zakenrelatie. Dat is niet verwonderlijk als je weet dat jaarlijks 91.000 mensen de diagnose kanker krijgen. Dat zijn 10 mensen per uur... en dus veel te veel. Daarom heeft Rosenberg Van Leusden Makelaars besloten tegen deze ziekte in actie te komen en te ondernemen tegen kanker. Dit doen wij sinds kort als KWF Zakenvriend.

KWF Zakenvriend

Als onderneming delen wij met miljoenen mensen een droom: een wereld waarin kanker niet langer een dodelijke ziekte is. Wereldwijd werken wetenschappers naar die dag toe. Zo snel als zij kunnen. En zo snel als zij hiertoe in staat worden gesteld.

Met een vast maandelijks bedrag sponsoren wij als KWF Zakenvriend wetenschappelijk kankeronderzoek en de ontwikkeling van *KWF-fellows*. Mede door onze steun kunnen deze jonge, talentvolle onderzoekers ervaring opdoen in wetenschappelijk kankeronderzoek en/of de specialistische behandeling van kanker. Deze toptalenten in kankeronderzoek blijken een bijzonder goede investering: veel oud-fellows bekleden nu topposities binnen het kankeronderzoek.

Wilt u meer weten over dit initiatief of onderzoek naar kanker? Kijkt u dan op de website:
<http://www.staoptegenkanker.nl/bedrijven>

Met vriendelijke groet,

Egon Rosenberg en Niels van Leusden
Rosenberg Van Leusden Makelaars

PS: Als onderneming ook opstaan tegen kanker? Kijk voor inspiratie en informatie op de speciale actiewebsite van KWF Kankerbestrijding: <http://www.staoptegenkanker.nl/bedrijven>



De financiering van uw aankoop.

Wat doet H4U Advies voor u?

U staat op het punt een van uw (financieel) belangrijkste beslissingen in uw leven te nemen, namelijk het afsluiten van een financiering voor de aankoop of verbouwing van een woning of het herfinancieren (oversluiten) van uw bestaande woning.

Begeleiding door een professional is in deze tijd hierbij een must.

Een adviseur die volledig aan uw kant staat en de tijd neemt om uw wensen en mogelijkheden in begrijpelijke taal over te brengen. Iemand die ook toeziet op een juiste begeleiding van het hele traject van advies tot de eigendomsoverdracht.

Wat houdt de dienstverlening van H4U Advies voor u in?

De dienstverlening begint al bij het eerste contact, na het maken van een afspraak voor de kennismaking ontvangt u een bevestiging hiervan per e-mail.

In deze mail worden de benodigde bescheiden benoemd en de informatie welke benodigd is om u goed van dienst te kunnen zijn.

Tijdens het eerste gesprek (waarvan de kosten voor rekening van H4U Advies zijn) zullen wij de volgende onderwerpen bespreken:

- Het inventariseren van uw gegevens en situatie
- Uw wensen in kaart brengen
- Een eerste financiële opzet maken
- De vervolgstappen en kosten bespreken welke bij een voortzetting van de samenwerking gaan gelden

Contacten onderhouden

Tijdens het gehele traject zal H4U Advies namens u de contacten onderhouden met bijvoorbeeld de makelaar, notaris, geldverstrekker, verzekeraar en de taxateur.

U wordt uiteraard op hoogte gehouden van de voortgang en weet te allen tijde waar u aan toe bent.

Zoals u leest zal H4U Advies u gedurende het gehele proces begeleiden en de zorgen uit handen nemen. Ook na de overdracht zijn wij u graag van dienst denk bijvoorbeeld aan hulp bij de belastingaangifte of n.a.v. wijzingen in uw situatie.

Wij streven naar een langdurige relatie met onze cliënten en staan te allen tijde voor u klaar.

Voorkomen is beter dan genezen, daarom nodigen wij u graag uit voor een (kosteloos) gesprek om goed beslagen ten ijs te komen, opdat uw wensen matchen met de realiteit van de vaak complexe hypotheekmaterie en regelgeving.

Met vriendelijke groet,

Hugo Voûte, Claire Annotee en Yvette Nagtegaal



H4U Advies BV

Tel: 030-268 5148

Info@H4UAdvies.nl

Drieharingstraat 6 (2de verdieping)

3511 BJ Utrecht

